

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤総合不動産鑑定事務所
葛飾(都) 5 - 1	東京都	区部第12	氏名	不動産鑑定士 佐藤 智之

鑑定評価額	100,000,000 円	1㎡当たりの価格	665,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	530,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	葛飾区立石一丁目233番3外「立石1-19-7」				地積(㎡)	151	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500) 防火(その他)	
	1:3	店舗 S2	飲食店舗、小売店舗等が多い駅前商業地域	東7.2m 区道	水道、ガス、下水	京成立石60m	(100,432)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0m、西 20m、南 20m、北 20m			標準的使用	中低層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 20m、			規模	160㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	立石駅周辺地区まちづくり検討区域内の立石駅南口西地区に該当する。	街路	7.2m区道	交通施設	京成立石駅南東方60m 法令 商業(100,432) 防火	
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	700,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	486,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、葛飾区及び周辺区内の商業地域で、特に京成各線及び常磐線沿線の駅前商業地域の代替性が高い。主たる需要者は、当圏域に地縁性を有する個人事業者及び中小法人事業者、投資家等である。コロナ禍から需要は回復傾向にあり、駅前立地の希少性、再開発に係る期待感等を反映して、市場は堅調な動きとなっている。駅前商業地の取引は顕在化する例が少なく、個別性が強い為、市場における中心的な価格帯を把握することは難しい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、葛飾区内の商業地域から規範性の高い取引事例を選択して試算したもので、地域の実勢を反映した実証的な価格が得られた。一方、近隣地域は、低層小規模店舗を中心としたアーケード街で、高度利用が困難な地域のため、収益価格はやや低位に求められた。よって、相対的信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 葛飾 5 - 4	[100.9]	100	100	[100.0]	665,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[]	100	100	[]		標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 646,000 円/㎡		価格変動形状形成要因	一般的要因	当区の人口は、微減傾向にある。コロナ禍で停滞していた不動産取引は増加傾向にあり、地価は総じて回復基調で推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 葛飾 5 - 4 公示価格 659,000 円/㎡				変動率 年間 +2.9% 半年間 +0.9%	地域要因	立石駅周辺地区において、市街地再開発事業の都市計画が進行中であり、地域発展への期待感が高まってきている。	
				個別的要因			個別的要因に変動はない。	